

BURGEMEESTER WIM DRIES

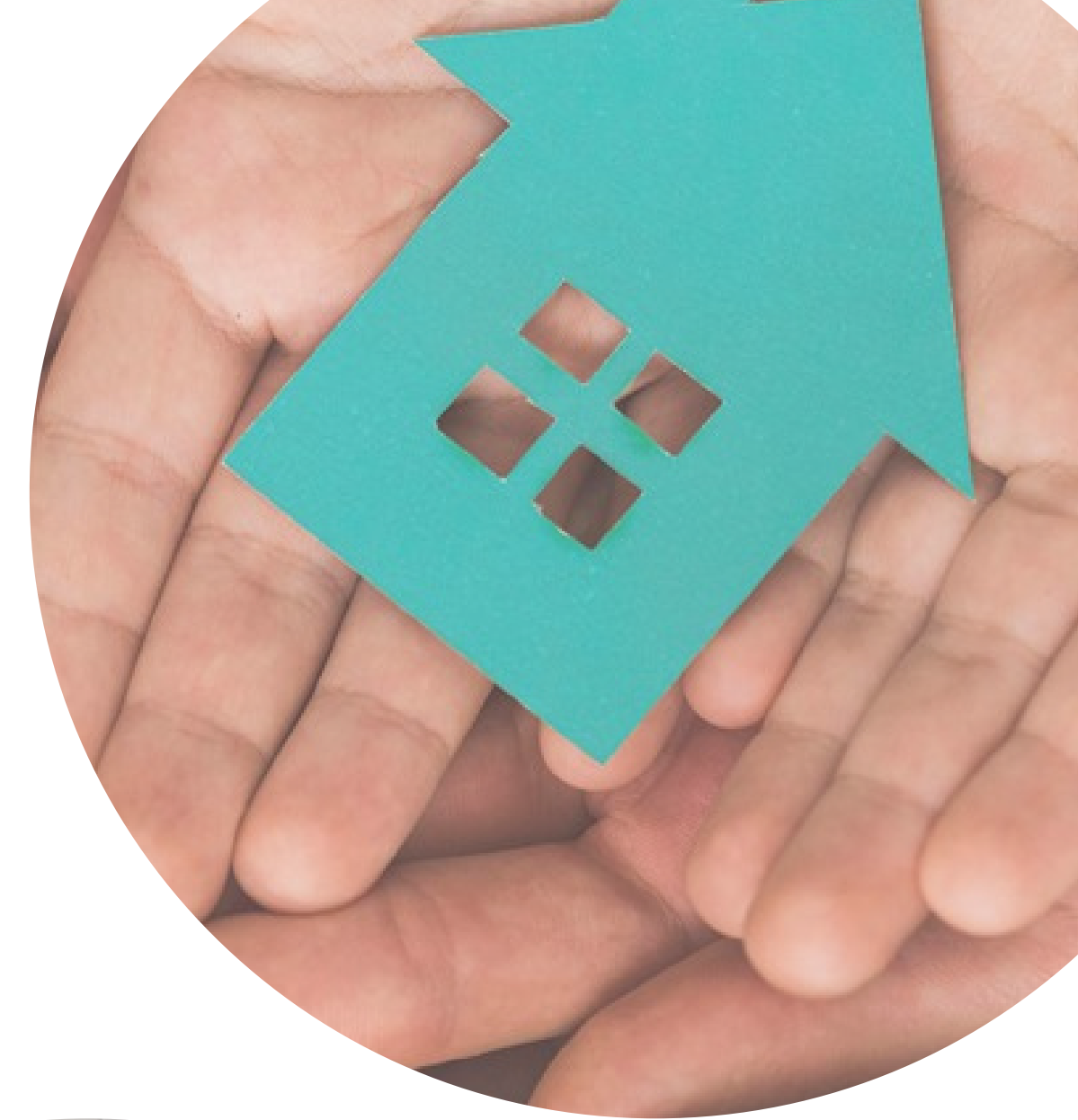
Webinar 'betaalbaar wonen in 2023'

27 MAART 2023

sociaal wonen in Genk

NIEUW DAK

- | sociale woonorganisatie met woningen in eigendom
- | actief in GAOZ
- | 3.650 woningen in beheer - 3.350 (92%) in Genk
- | 2.850 kandidaat-huurders - 2.000 (70%) woonachtig in Genk
- | steeds meer kandidaten met zeer lage inkomens en kwetsbare groepen
- | patrimonium: meerjarenplanning met zware investeringen in interne en energetische renovatie (€ 20.000.000 in 2022)



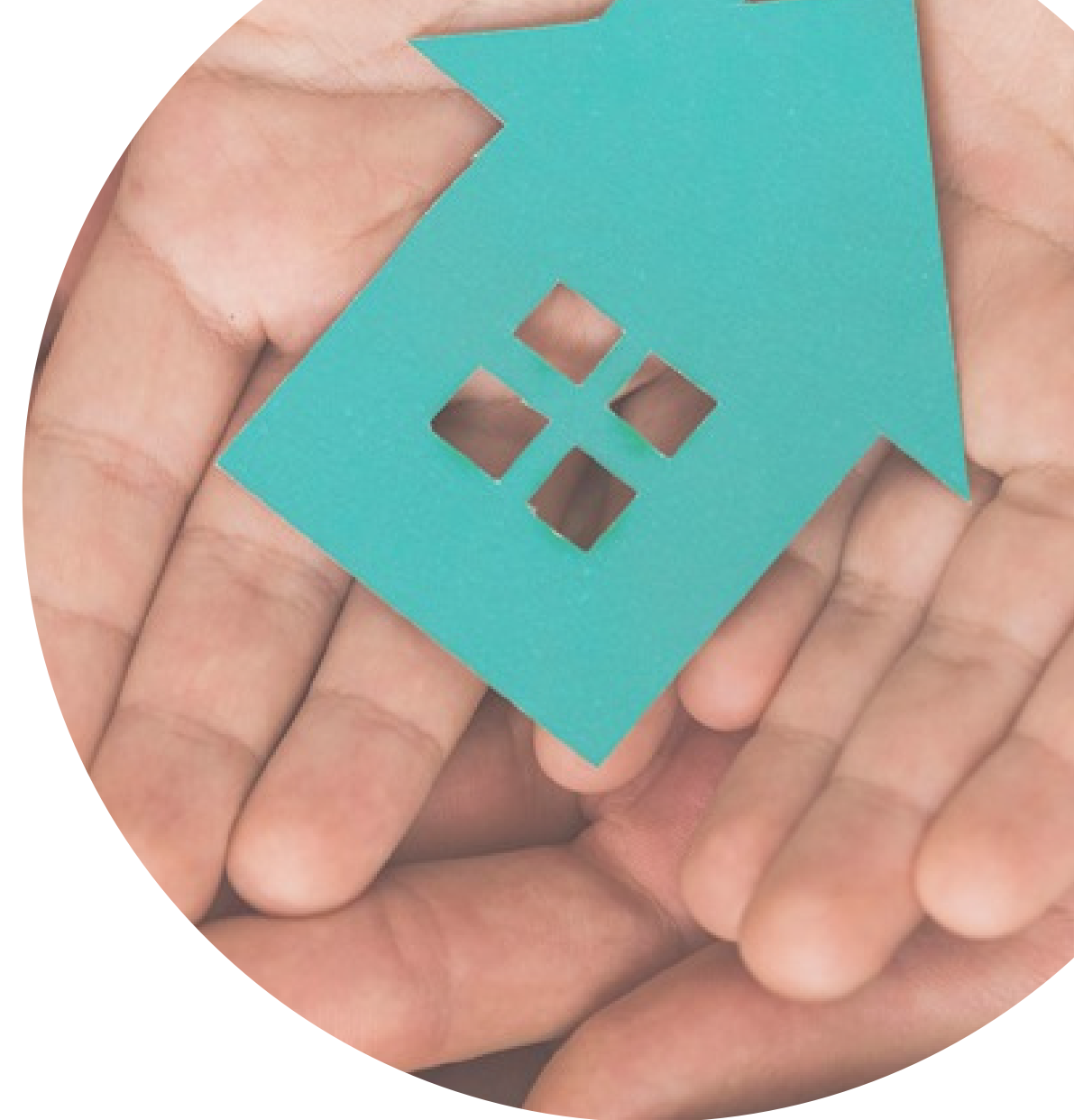
sociaal wonen in Genk

NIEUW DAK

- | nieuwbouw volgens principes: energiezuinig, future-proof, spreiding over GAOZ en binnen Genk, diversificatie in types
- | actieve partner in innovatieve en duurzame projecten + partner in kwaliteitsvol en betaalbaar wonen
- | toenemende nood aan huurdersbegeleiding

VLAAMS WONINGFONDS

- | 90 woningen in Genk (voornamelijk Waterschei-Noord)



Nieuw Dak

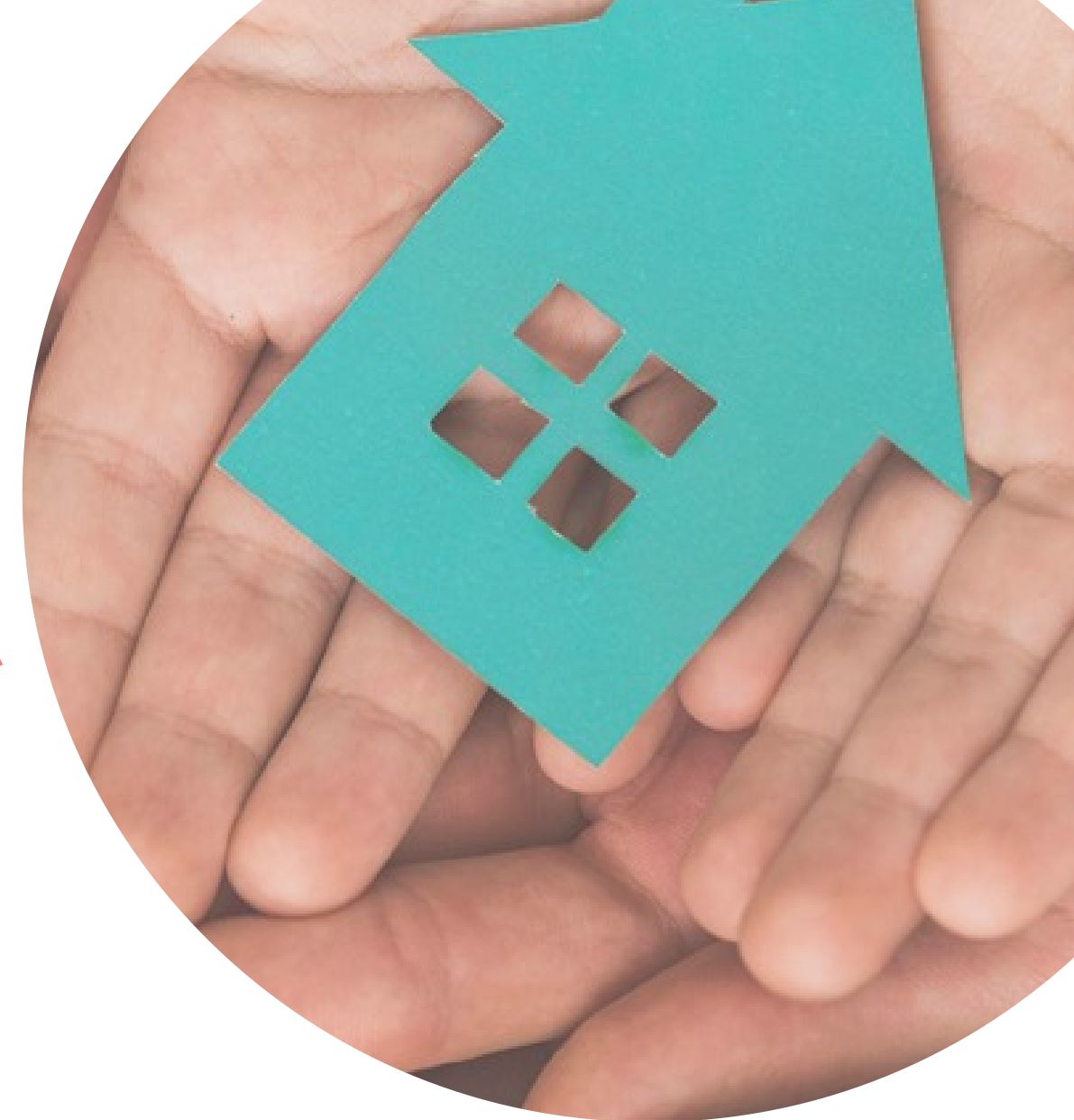
REALISATIES VOORBIJE JAREN



sociaal wonen in Genk

SVK HET SCHARNIER

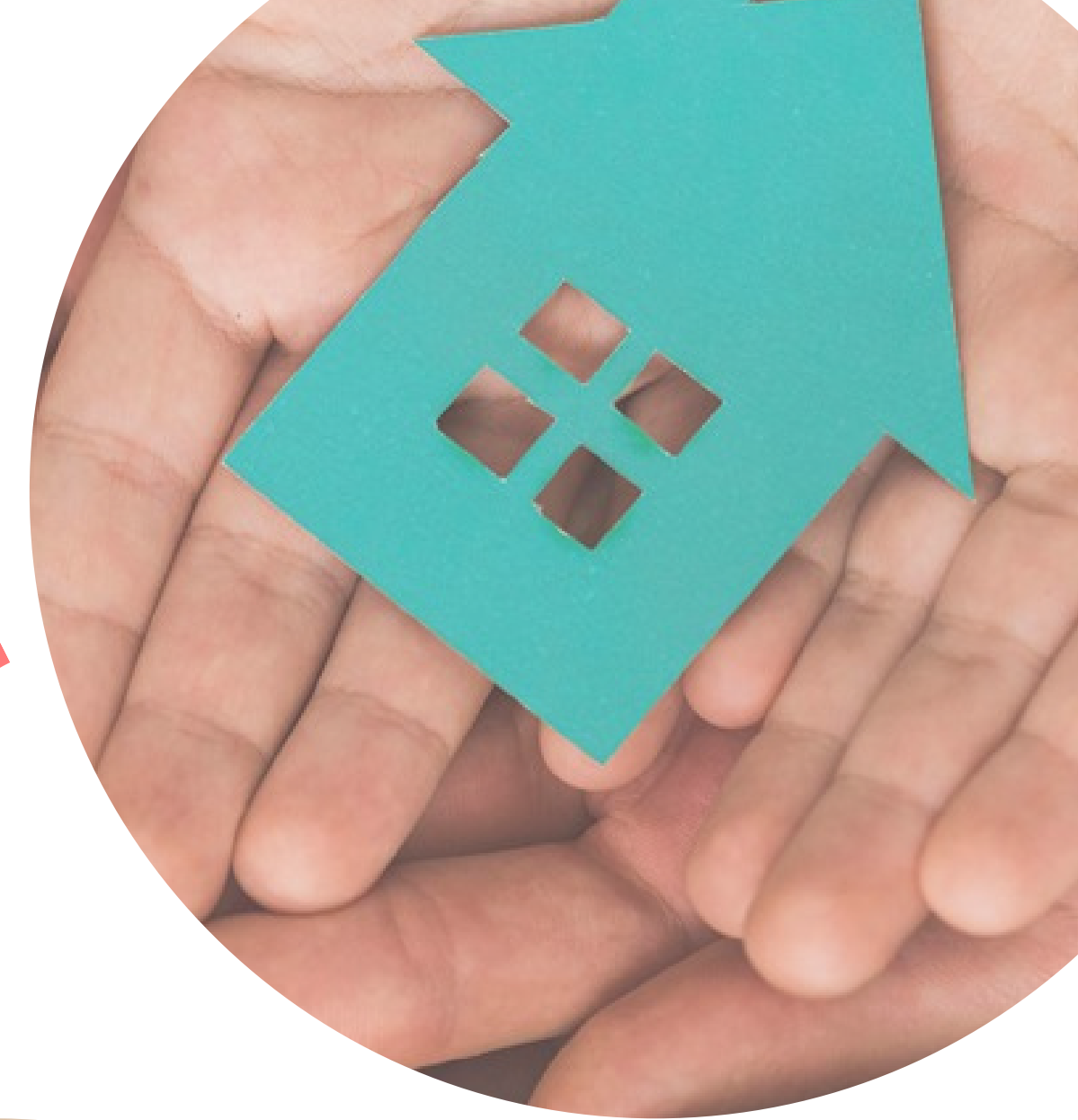
- | sociaal verhuurkantoor met woningen van particulieren in beheer
- | woningen inhuren op de private markt om ze betaalbaar te verhuren
- | actief binnen GAOZ
- | 270 woningen in beheer - 188 (70%) in Genk
- | nood aan huurdersbegeleiding laat zich hier nog meer voelen



sociaal wonen in Genk

LANDWAARTS

- | werkgebied: As, Bocholt, Bree, Diepenbeek, Dilsen-Stokkem, Genk, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Kinrooi, Lommel, Maaseik, Oudsbergen, Peer, Pelt en Zutendaal
- | missie: zoveel mogelijk woningen met bepaalde kwaliteitsstandaard zo goedkoop mogelijk aanbieden aan mensen met een beperkt inkomen om hen over de eigendomsdrempel te helpen



sociaal wonen in Genk

LANDWAARTS

- | 2018: start ontwikkeling Portavida - o.a. 66 sociale koopappartementen (van 1 tot 3 slaapkamers)
- | energiezuinige woningen, volledig afgewerkt, rolstoeltoegankelijk, ..
- | wachtlijsten Genk: 385 voor koopwoningen, 9 voor sociale kavels (1.740 voor volledig werkgebied) - bijna de helft alleenstaanden



Landwaarts

REALISATIES VOORBIJE JAREN



sociaal wonen in Genk

- | geen BSO - meer dan 9% sociale huurwoningen
- | sinds 2010 sociale woonbeleidsconvenanten voor financiering huur- en koopwoningen
- | in 2010: plan voor realisatie 290 sociale huurwoningen en 253 koopwoningen - ongeveer 2/3de gerealiseerd of in proces
- | momenteel stop van financiering nieuwbouw sociale huurwoningen
- | wachtlijsten sociale huur in periode 2013-2022 bijna verdubbeld in Vlaanderen - in Genk gestegen met 29%



BSO

BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

- | meting op basis van aantal huishoudens 2008
- | aandeel sociale huisvesting 2022 op basis van huishoudens 2008 > 15%?
 - >> geen financiering meer (SSI subsidie + FS3 lening)
- | patrimonium Genk vandaag: rond 13% (op basis van aantal huishoudens 2022)
 - >> op basis van huishoudens 2008: 15,2%
- | gevolg: geen financiering mogelijk voor nieuwbouw
 - >> wel voor renovatie en vervangingsbouw



sociaal wonen in Genk

- | in Genk ca. 2.700 gezinnen/personen op wachtlijst (= 9% Genkse huishoudens)
- | willen aantal sociale huurwoningen in eigendom van de woonmaatschappij stabiel houden - referentiegrens vastgelegd
- | meer spreiden en diversifiëren op vlak van sociale huur inhuren van sociale woningen
- | inzetten op de middengroep via sociale koop en andere instrumenten



leefkwaliteit grote sociale woonwijken verhogen

LO2020 - SLEDDERLO

- | afbraak en nieuwbouw, omgevingsaanleg, ontmoetingsruimte
- | rustige en aangename woonwijk geworden door samenwerking partners (lokale overheid, sociale woonorganisatie, buurtwerk, opbouwwerk, jeugdwerk, moskeeverenigingen, ..)
- | 257 appartementen worden afgebroken - 258 woningen in de plaats
- | grotere spreiding in sociaal huuraanbod en diversificatie van woningen
- | betrokkenheid huurders in hun eigen woongebouw en omgeving
- | initiatieven om bewoners te betrekken op de publieke buitenruimte
- | standstill omwille van BSO 15%



leefkwaliteit grote sociale woonwijken verhogen

ONS KOLDERBOS

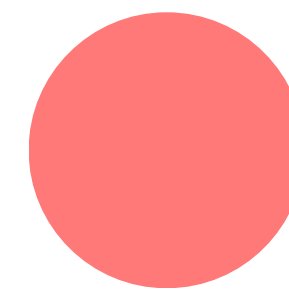
- | totaalaanpak van de wijk
- | afbraak 100 appartementen - 70 woningen op zelfde locatie + 30 op andere locatie
- | appartementen en huizen - zowel koop als huur
- | wijk krijgt door samenwerking actoren een make-over en nieuwe kansen
- | meer groen, buitenruimte, plaats voor ontmoeting + aanpakken verkeerssituatie



Ons
Kolderbos



Ons Kolderbos



projecten

AFGELOPEN JAREN + IN DE PIPELINE

- | Termien (klooster en Rodenbachlaan)
- | Portavida (welzijnssite met o.a. 108 sociale woningen voor koop en huur)
- | woonproject Sportlaan - Tennistaan (28 sociale koopwoningen)
- | nieuwbouwproject 28 woningen Driehoeven
- | Zwartberg (totaalrenovatie 55 huizen)





andere mogelijkheden voor lokale besturen

- intensieve samenwerking met Wonen in Limburg |
- dé woonpartner voor lokale overheid <<
- totaalaanbod aanbieden met mix van woningtypes <<
- durven experimenteren met vernieuwde woonvormen |
- niet alleen op vlak van bouwen en technieken <<
- ook op vlak van samenwonen en samenleven <<

andere mogelijkheden voor lokale besturen

- | projectlocaties met voorwaarden rond betaalbaarheid in de markt zetten
 - >> aangepaste gronduitgifte i.f.v. ontwikkelaar en doelstellingen
 - >> erfpacht, huurkoop voor woningen, recht van opstal
- | samenwerken met Vlaanderen Bouwt op eigen gronden
- | realiseren van budgetkavels of budgetwoningen
- | private huur stimuleren door ontzorging voor middenklasse
- | sociaal wonen incorporeren in grotere projecten in eigen grondregie

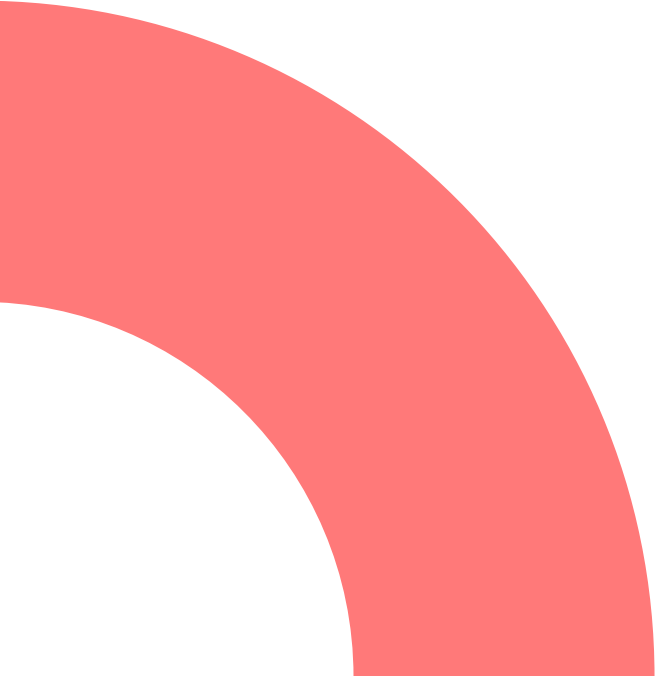
andere mogelijkheden voor lokale besturen

- | eigen gronden verkopen aan sociale woonactoren en wooncoöperaties voor niet-marktgerichte woonprojecten
 - | inzetten op aanbod geconventioneerde huurwoningen
 - | opleggen van een typemix in private woonprojecten via stedenbouwkundige last
 - | ontwikkelaar verplichten panden casco aan te bieden
 - | lasten opleggen bij ontwikkelaars
- >> **eigen grondregie is heel belangrijk op dit vlak**
- >> **lokale besturen moeten een beleid ontwikkelen op vlak van aan- en verkoop en op vlak van betaalbaar wonen**



andere mogelijkheden

Vlaams niveau

- | zelf woningen realiseren en goedkoper verkopen of verhuren
 - | initiatieven zonder zelf te bouwen of eigenaar te zijn - faciliterende rol
 - | community land trusts
 - | geconventioneerd verhuren
 - | activeringsheffing op onbebouwde bebouwbare percelen
 - | private actoren die inspelen op betaalbaarheid van wonen
- 



WEBINAR BETAALBAAR WONEN IN 2023
27 MAART 2023

Vragen?

wim.dries@genk.be @

facebook.com/wim.dries.genk f

wimdries i

@wimdries t